

常州市武进区人民政府征地补偿安置方案公告

武征补安置告〔2023〕1000 号

（本次公告为第 1 次公告）

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七、四十八条，《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十七条、第二十八条，《江苏省土地管理条例》第三十七条的规定，依据武拟征告〔2023〕1000 号开展的拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估结果，现将拟订的征收土地补偿安置方案有关事项公告如下：

一、征收范围

本次拟征收土地 312 国道常州横林至湖塘东段工程（主线及安置用地）位于武进区湖塘镇；横林镇，横林镇林南村，林南村六组、八组，南方村，南方村二组、三组、四组、六组、七组、十组、十一组，青司塘村，新东方村，新东方村四组、五组、六组、七组、八组、十一组、十二组，镇西村，镇西村七组、八组、九组、十组、十三组、二十一组、二十二组、二十三组、二十四组，崔北村十二组、十三组、十四组；遥观镇，遥观镇东村村，东方村一组、二组、三组、五组、六组，洪庄村，建农村，塘桥村，塘桥村北戚组、殷家头组，薛墅巷村，遥观村，遥观村黄后组、黄前组、水车头组、宅前组，通济村；横山桥镇省庄村十六组，星辰村二十一组、二十二组，西崦社区范围内。拟征收土地位置详见附图。

实际征收土地范围以最终批准文件为准。

二、土地现状

根据拟征收土地现状调查结果，本次拟征收土地现状如下：

单位：公顷

序号	被征地村组	被征地面积				
		小计	农用地	其中： 耕地	建设用地	未利用地
1	横林镇南方村二组农民集体	0.7735	0.7613	0	0.0122	0
2	横林镇南方村三组农民集体	0.5524	0.4306	0.0430	0.1218	0
3	横林镇南方村四组农民集体	0.7838	0.5662	0.0980	0.2176	0
4	横林镇南方村六组农民集体	0.8380	0.7820	0.0084	0.0557	0.0003
5	横林镇南方村七组农民集体	0.2506	0.1784	0	0.0077	0.0645
6	横林镇南方村十组农民集体	1.2890	1.2082	0.0091	0.0808	0
7	横林镇南方村十一组农民集体	0.5774	0.5364	0	0.0410	0
8	横林镇南方村农民集体	0.1705	0.0073	0	0	0.1632
9	横林镇南方村（镇集体）	4.4667	0.0771	0.0061	4.2625	0.1271
10	横林镇新东方村四组农民集体	0.4897	0.0643	0	0.1423	0.2831
11	横林镇新东方村五组农民集体	0.0888	0.0339	0.0339	0.0230	0.0319

12	横林镇新东方村六组农民集体	1.5868	1.2041	0	0.2611	0.1216
13	横林镇新东方村七组农民集体	0.5405	0.4536	0.0046	0.0413	0.0456
14	横林镇新东方村八组农民集体	0.7889	0.5378	0.0421	0.2506	0.0005
15	横林镇新东方村十一组农民集	1.7481	1.6462	0.4159	0.1019	0
16	横林镇新东方村十二组农民集	2.7511	2.1971	0.4618	0.5344	0.0196
17	横林镇新东方村农民集体	0.3165	0.0436	0.0224	0.0897	0.1832
18	横林镇新东方村（镇集体）	4.5176	0.0175	0.0060	4.4463	0.0538
19	横林镇镇西村七组农民集体	0.6547	0.3414	0	0.3133	0
20	横林镇镇西村八组农民集体	1.0859	0.5591	0.0312	0.5268	0
21	横林镇镇西村九组农民集体	0.2882	0.1669	0.0774	0.0503	0.0710
22	横林镇镇西村十组农民集体	1.2032	0.7495	0.4154	0.4537	0
23	横林镇镇西村十三组农民集体	0.2128	0.1406	0	0.0722	0
24	横林镇镇西村二十一组农民集	0.3110	0.2572	0	0.0538	0
25	横林镇镇西村二十二组农民集	1.7384	1.0221	0.2238	0.7094	0.0069
26	横林镇镇西村二十三组农民集	0.2467	0.0695	0.0002	0.1772	0
27	横林镇镇西村二十四组农民集	1.3432	0.8449	0.1071	0.4983	0
28	横林镇镇西村（镇集体）	5.8417	0.3332	0.2008	5.4309	0.0776
29	横林镇青司塘村农民集体	1.0013	0.2325	0.0220	0.6990	0.0698
30	横林镇青司塘村（镇集体）	1.6903	0.4855	0.0109	1.1934	0.0114
31	横林镇林南村六组农民集体	1.1483	1.1483	0.9921	0	0
32	横林镇林南村八组农民集体	1.9465	1.8361	1.1484	0.1104	0
33	横林镇林南村农民集体	0.3635	0.3402	0.0465	0.0005	0.0228
34	横林镇林南村（镇集体）	1.2200	0.2630	0	0.9178	0.0392
35	横林镇崔北村十二组农民集体	0.7169	0.7035	0.5197	0.0134	0
36	横林镇崔北村十三组农民集体	1.0489	0.9921	0.8281	0.0568	0
37	横林镇崔北村十四组农民集体	0.7346	0.7158	0.6338	0.0188	0
38	横林镇国有	0.3202	0	0	0.3202	0
39	遥观镇东方村一组农民集体	2.4043	1.1402	0.3323	1.2641	0
40	遥观镇东方村二组农民集体	0.1650	0.1534	0.1360	0.0116	0
41	遥观镇东方村三组农民集体	7.7207	2.7923	0.8642	4.9191	0.0093
42	遥观镇东方村五组农民集体	2.4636	0.3003	0.2560	2.1633	0
43	遥观镇东方村六组农民集体	0.4643	0.4393	0.0675	0.0250	0
44	遥观镇东方村（镇集体）	9.1034	0.6370	0.0885	8.1416	0.3248
45	遥观镇塘桥村北戚组农民集体	0.5545	0.0285	0.0038	0.5260	0
46	遥观镇塘桥村殷家头组农民集	1.2827	1.2303	0.6459	0.0524	0
47	遥观镇塘桥村农民集体	0.1626	0.1065	0	0.0561	0

48	遥观镇塘桥村（镇集体）	9.7417	1.8508	0.0097	7.8909	0
49	遥观镇遥观村黄前组农民集体	0.1955	0.1785	0	0.0170	0
50	遥观镇遥观村黄后组农民集体	0.0571	0.0571	0	0	0
51	遥观镇遥观村水车头组农民集	0.2999	0.2865	0.0082	0.0134	0
52	遥观镇遥观村宅前组农民集体	0.2887	0.1789	0.0151	0.1098	0
53	遥观镇遥观村农民集体	0.5835	0.2892	0.0383	0.1710	0.1233
54	遥观镇遥观村（镇集体）	6.1578	2.8375	0.1910	3.3167	0.0036
55	遥观镇薛墅巷村农民集体	0.4584	0.4244	0.0003	0.0284	0.0056
56	遥观镇薛墅巷村（镇集体）	7.7737	3.2379	0.0357	4.5358	0
57	遥观镇洪庄村农民集体	0.9457	0.8986	0.2306	0.0471	0
58	遥观镇洪庄村（镇集体）	1.6010	0.5100	0	1.0910	0
59	遥观镇建农村农民集体	0.6529	0.6448	0	0.0081	0
60	遥观镇建农村（镇集体）	0.5640	0	0	0.5640	0
61	遥观镇东村村农民集体	0.7431	0.4742	0.0800	0.2689	0
62	遥观镇东村村（镇集体）	4.0750	1.8644	0.1668	1.9806	0.2300
63	遥观镇通济村农民集体	0.8972	0	0	0.8972	0
64	遥观镇国有	3.3676	0	0	3.3676	0
65	横山桥镇星辰村二十一组、 二十二组共有农民集体	0.1700	0.1700	0.0059	0	0
66	横山桥镇省庄村十六组农民集	0.9848	0.9848	0.1325	0	0
67	横山桥镇西崦社区农民集体	1.5780	1.5603	0.1292	0.0177	0
68	湖塘镇农民集体	0.7009	0.0027	0	0.6982	0
合计		111.8038	45.2254	9.8462	64.4887	2.0897

三、征收目的

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条的规定，本次征收土地目的为政府组织实施的交通基础设施建设需要用地。

四、补偿方式与标准

（一）土地补偿费和安置补助费标准

按《常州市武进区人民政府关于公布武进区征地区片综合地价执行标准的通知》（武政发〔2020〕78号）文件规定执行，全区征收农民集体农用地的区片综合地价由土地补偿费和安置补助费组成，标准为69000元/亩，其中土地补偿费为33000元/亩、安置补助费为36000元/人。

征收集体建设用地参照所在区片征收集体农用地地区片综合地价标准执行。

征收集体未利用地参照所在区片征收集体农用地地区片综合地价标准的0.7倍执行。

（二）青苗和地上附着物补偿标准

根据《常州市武进区人民政府关于上报地上附着物和青苗等补偿标准的备案报告》（武政发

〔2020〕83号），青苗补偿标准沿用《市政府关于调整征地补偿标准的通知》（常政发〔2011〕58号）规定的补偿标准，建筑物、构筑物及其他地上附着物的补偿标准沿用《关于印发常州市武进区征地房屋拆迁补偿和安置办法的通知》（武政发〔2009〕96号）、《关于调整征地房屋拆迁补偿安置有关政策的通知》（武征办发〔2017〕5号）、区政府办公室转发区国土局等部门制定的《关于调整征地拆迁中地上附着物补偿标准的通知》（武政办发〔2017〕118号）、《关于调整经开区房屋征迁补偿有关标准的通知》（常经征指发〔2020〕13号）、《312国道快速化改造项目（横林段）民房补偿安置方案》、《312国道快速化改造项目（横林段）企业搬迁补偿安置方案》及《312国道快速化改造项目（遥观段）民房搬迁补偿安置方案》、《312国道快速化改造项目（遥观段）企业搬迁补偿安置方案》等文件或补偿方案规定的补偿标准。

五、安置对象、方式及社会保障

本次征收土地涉及被征地农民的安置和社会保障按照《江苏省被征地农民社会保障办法》（苏政发〔2021〕87号）和《常州市人民政府关于贯彻落实<江苏省被征地农民社会保障办法>的若干规定》（常政规〔2022〕3号）的规定执行。不满16周岁的安置人员不作为被征地农民参加城乡社会保障，其本人的安置补助费由设区的市、县（市、区）人民政府按规定足额支付。

本次征地需安置人数如下：

单位：人						
序号	被征地村组	安置人数				
		合计	16周岁 以下	16周岁以上		
				小计	16-60 周岁	60周岁 以上
1	横林镇南方村二组农民集体	11	2	9	6	3
2	横林镇南方村三组农民集体	7	0	7	4	3
3	横林镇南方村四组农民集体	8	0	8	5	3
4	横林镇南方村六组农民集体	9	1	8	6	2
5	横林镇南方村七组农民集体	0	0	0	0	0
6	横林镇南方村十组农民集体	0	0	0	0	0
7	横林镇南方村十一组农民集体	0	0	0	0	0
8	横林镇南方村农民集体	0	0	0	0	0
9	横林镇南方村（镇集体）	1	0	1	1	0
10	横林镇新东方村四组农民集体	1	0	1	1	0
11	横林镇新东方村五组农民集体	0	0	0	0	0
12	横林镇新东方村六组农民集体	14	1	13	8	5
13	横林镇新东方村七组农民集体	5	0	5	3	2
14	横林镇新东方村八组农民集体	7	1	6	4	2

15	横林镇新东方村十一组农民集体	24	4	20	13	7
16	横林镇新东方村十二组农民集体	29	3	26	18	8
17	横林镇新东方村农民集体	1	0	1	1	0
18	横林镇新东方村（镇集体）	0	0	0	0	0
19	横林镇镇西村七组农民集体	0	0	0	0	0
20	横林镇镇西村八组农民集体	0	0	0	0	0
21	横林镇镇西村九组农民集体	0	0	0	0	0
22	横林镇镇西村十组农民集体	0	0	0	0	0
23	横林镇镇西村十三组农民集体	0	0	0	0	0
24	横林镇镇西村二十一组农民集体	0	0	0	0	0
25	横林镇镇西村二十二组农民集体	0	0	0	0	0
26	横林镇镇西村二十三组农民集体	0	0	0	0	0
27	横林镇镇西村二十四组农民集体	0	0	0	0	0
28	横林镇镇西村（镇集体）	5	1	4	3	1
29	横林镇青司塘村农民集体	0	0	0	0	0
30	横林镇青司塘村（镇集体）	0	0	0	0	0
31	横林镇林南村六组农民集体	0	0	0	0	0
32	横林镇林南村八组农民集体	0	0	0	0	0
33	横林镇林南村农民集体	0	0	0	0	0
34	横林镇林南村（镇集体）	0	0	0	0	0
35	横林镇崔北村十二组农民集体	0	0	0	0	0
36	横林镇崔北村十三组农民集体	0	0	0	0	0
37	横林镇崔北村十四组农民集体	0	0	0	0	0
38	横林镇国有	0	0	0	0	0
39	遥观镇东方村一组农民集体	0	0	0	0	0
40	遥观镇东方村二组农民集体	0	0	0	0	0
41	遥观镇东方村三组农民集体	83	9	74	51	23
42	遥观镇东方村五组农民集体	0	0	0	0	0
43	遥观镇东方村六组农民集体	0	0	0	0	0
44	遥观镇东方村（镇集体）	17	2	15	10	5
45	遥观镇塘桥村北戚组农民集体	0	0	0	0	0
46	遥观镇塘桥村殷家头组农民集体	0	0	0	0	0
47	遥观镇塘桥村农民集体	0	0	0	0	0
48	遥观镇塘桥村（镇集体）	0	0	0	0	0

49	遥观镇遥观村黄前组农民集体	2	0	2	1	1
50	遥观镇遥观村黄后组农民集体	1	0	1	1	0
51	遥观镇遥观村水车头组农民集体	0	0	0	0	0
52	遥观镇遥观村宅前组农民集体	0	0	0	0	0
53	遥观镇遥观村农民集体	4	1	3	1	2
54	遥观镇遥观村（镇集体）	44	5	39	14	25
55	遥观镇薛墅巷村农民集体	0	0	0	0	0
56	遥观镇薛墅巷村（镇集体）	0	0	0	0	0
57	遥观镇洪庄村农民集体	0	0	0	0	0
58	遥观镇洪庄村（镇集体）	0	0	0	0	0
59	遥观镇建农村农民集体	0	0	0	0	0
60	遥观镇建农村（镇集体）	0	0	0	0	0
61	遥观镇东村村农民集体	0	0	0	0	0
62	遥观镇东村村（镇集体）	0	0	0	0	0
63	遥观镇通济村农民集体	0	0	0	0	0
64	遥观镇国有	0	0	0	0	0
65	横山桥镇星辰村二十一组、 二十二组共有农民集体	0	0	0	0	0
66	横山桥镇省庄村十六组农民集体	0	0	0	0	0
67	横山桥镇西崦社区农民集体	0	0	0	0	0
68	湖塘镇农民集体	0	0	0	0	0
总计		273	30	243	151	92

六、其他事项

1、本公告在常州市武进区人民政府门户网站（<http://www.wj.gov.cn>）、江苏常州经济开发区政府门户网站（<http://jkq.changzhou.gov.cn>）和拟征收土地涉及的农村集体经济组织所在乡（镇）和村、村民小组范围内进行公告，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其它利害关系人的意见。本公告公示期为30日，自2023年5月4日至2023年6月2日。

2、对本征地补偿安置方案有异议的，应在本公告发布之日起30日内（截止2023年6月2日）提出，实名签名或盖章的书面意见最迟应于公告期满后5个工作日内提交。提交地址为：武进区湖塘镇延政中大道金源大厦（联系人：武进征地服务中心；电话：0519-89606337；邮编：213161）、常州市自然资源和规划局常州经济开发区中心所横林服务站（联系人：过俊呈、姜珊；电话：0519-88781450；邮编：213025）、常州市自然资源和规划局常州经济开发区中心所遥观服务站（联系人：沈小花、冯甜甜；电话：0519-88700326；邮编：213025）、常州市自然资源和规划局常州经济开发区中心所横山桥服务站（联系人：朱珈莹、邹文琳；电话：0519-88603069；邮编：213025）。以邮寄方式寄送书面意见的以寄出邮戳日期为准。书面意见应明确、具体，认

为本征地补偿安置方案不符合法律、法规规定，应予以明示。在规定时间内未提交书面意见的，视为无异议。

3、如过半数被征地的农村集体经济组织成员认为本征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，或者虽未过半数但有部分被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定，本级人民政府认为确有必要的，常州市武进区人民政府将依法组织听证，相关事项另行通知。

4、拟征收土地范围内的土地所有权人、使用权人应当在本公告规定期限内即 2023 年 5 月 4 日至 2023 年 6 月 2 日，持不动产权属证明材料至武进区湖塘镇延政中大道金源大厦（联系人：武进征地服务中心，电话：0519-89606337）、常州市自然资源和规划局常州经济开发区中心所横林服务站（联系人：过俊呈、姜珊；电话：0519-88781450；邮编：213025）、常州市自然资源和规划局常州经济开发区中心所遥观服务站（联系人：沈小花、冯甜甜；电话：0519-88700326；邮编：213025）、常州市自然资源和规划局常州经济开发区中心所横山桥服务站（联系人：朱珈莹、邹文琳；电话：0519-88603069；邮编：213025）办理补偿登记，请相互转告。土地所有权人、使用权人如未按期办理补偿登记的，其补偿内容以土地现状调查结果为准。

特此公告。

附图：拟征收土地位置示意图

- 附件：1.《312 国道快速化改造项目（横林段）民房补偿安置方案》
2.《312 国道快速化改造项目（横林段）企业搬迁补偿安置方案》
3.《312 国道快速化改造项目（遥观段）民房搬迁补偿安置方案》
4.《312 国道快速化改造项目（遥观段）企业搬迁补偿安置方案》



312 国道快速化改造项目（横林段） 民房补偿安置方案

为加快推进 312 国道快速化改造项目（横林段）项目集体土地房屋搬迁安置工作，切实维护广大被搬迁人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《江苏土地管理条例》、《常州市市区征地房屋拆迁补偿安置办法》（常政规〔2012〕1 号文）、《关于印发常州市武进区征地房屋拆迁补偿和安置办法的通知》（武政发〔2009〕96 号文）、《关于调整征地房屋拆迁补偿安置有关政策的通知》（武征办发〔2017〕5 号）、《关于调整经开区房屋征迁补偿有关标准的通知》（常经征指发〔2020〕13 号）等法律法规规定结合本镇实际情况，特制定如下搬迁补偿安置方案：

一、房屋搬迁补偿

1、合法建筑

房屋、土地权证上已有载明的建筑物为合法建筑，按房屋重置成新价作价评估；公寓房安置或货币安置的按评估价的 110% 给予补偿。

房屋搬迁涉及被拆除房屋重置成新价的，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照有关评估标准评估后确定。

2、有效建筑

房屋、土地权证上未载明的建筑，由相关部门组织认定后可参照合法建筑进行补偿的，称为有效建筑，享受按评估价的 110% 给予补偿、过渡费、提前搬家奖励费、未突击装修奖励费及其他以面积为单位的奖励或补助。

3、违章建筑

除 1、2 两项合法、有效建筑以外的建筑物，在配合支持搬迁工作的情况下，由评估机构进行按实评估、补偿，但不计入该户享受有关补助及奖励的合法有效建筑面积。

4、装修及附属设施

（1）房屋的装修附属设施，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照有关评估标准评估后确定。

（2）如装修或附属设施的实际重置价与文件标准有较大差异的或文件上没有相应补偿标准的，评估机构按实评估补偿。

（3）对于不合格装修和劣质材料装修，由评估机构严格控制补偿标准，按质论价补偿。

二、房屋搬迁安置

集体土地被搬迁人应安置建筑面积，根据列入安置人口和照顾人口的人数按每人 40 m²核定。安置人口和照顾人口的确定按《常州市武进区征地房屋拆迁补偿和安置办法》相关规定结合横林镇实际情况确定执行。对于只搬迁部分房屋还剩余部分房屋的，按拆除比例进行安置；安置人口按小数点后进位取整计算。

被搬迁人可以选择纯货币补偿或货币补偿购买定点、定向商品房进行安置。

1、货币安置

货币安置是指在征地房屋搬迁中，被搬迁人选择货币补偿后自行解决住宅的安置方式。具体操作办法如下：

(1) 按有关规定办理审批；

(2) 安置人口货币补偿标准： $40\text{ m}^2/\text{人} \times 2800\text{ 元}/\text{m}^2 = 112000\text{ 元}/\text{人}$ ；

(3) 照顾人口货币补偿标准： $40\text{ m}^2/\text{人} \times 2450\text{ 元}/\text{m}^2 = 98000\text{ 元}/\text{人}$ ；

(4) 被搬迁房屋合法有效建筑面积大于安置对象和照顾对象应安置的总建筑面积的货币安置金额 = (被搬迁房屋合法有效建筑面积 - 40 平方米 $\times$ 安置人口数 - 40 平方米 $\times$ 照顾人口数) $\times 500\text{ 元}/\text{m}^2$ 。

2、购买定点商品房

(1) 被搬迁人选择货币化安置补偿后，可选择购买定点商品房。

(2) 被搬迁人购买定点商品房地地点：横林镇集镇区

具体户型如下：80 m^2 户型、120 m^2 户型。

结算基准价格 4800 元/ m^2 (不含楼层等相关系数)。定点商品房在具备分房条件后，根据“早签约、早选房”的原则，由搬迁实施单位组织选房。

(3) 定点商品房为高层、期房，产权属性为商品住宅房，具体房源及实际面积以选房、交付、结算为准。

(4) 对购买定点商品住宅房的按以下标准给予被搬迁人购房补助：

以被搬迁人购买的定点商品住宅房建筑面积为计算基础，对不超过“安置人口面积+照顾人口面积+户型调节面积”部分建筑面积，按 1400 元/ m^2 进行补助，超过部分不享受购房补助，户型调节面积每户限购 40 m^2 。

(5) 选择购买定点商品房进行安置的，物业管理费、电梯运行费、房屋维修基金等各项代收费用按各楼盘对外市场销售类似房屋的标准执行，由被搬迁人承担，契税减免按有关政策执行。

3、购买定向商品房

(1) 被搬迁人在签订补偿安置协议并腾空让房后三个月内，在常州经济开发区（丁堰、潞城、戚墅堰街道，横林、遥观、横山桥镇）范围内除定点房源外的其他商品房楼盘购买新建商品住宅房（不含二手房）的，按以下标准给予被搬迁人购房补助：

以被搬迁人购买的定向楼盘商品住宅房建筑面积为计算基础，对不超过“安置人口面积+照顾人口面积+户型调节面积”部分建筑面积，按 1000 元/ m^2 进行补助，超过部分不享受购房补助，户型调节面积每户限购 40 m^2 。

(2) 选择购买定向商品房进行安置的，物业管理费、电梯运行费、房屋维修基金等各项代收费用按各楼盘对外市场销售类似房屋的标准执行，由被搬迁人承担，契税减免按有关政策执行。

4、被搬迁人选择同时购买定点商品房和定向商品房的，享受补助的总面积不得超过“安置

人口面积+照顾人口面积+户型调节面积”。

三、补助和奖励

1、按时丈量评估奖励费：对被搬迁人在规定日期前配合丈量评估的按每户 3000 元给予奖励，超过规定时间的不予奖励，具体时间以现场公告为准。

2、签字综合奖励费：

(1) 第一阶段签约的 100 元/m² + 5000 元/户。

(2) 第二阶段签约的 80 元/m² + 3000 元/户。

(3) 第三阶段签约的 50 元/m² + 2000 元/户。

(4) 逾期作自动放弃奖励处理。

(5) 具体签约阶段时间以现场公告为准。

3、搬家补助费：被搬迁房屋合法有效建筑面积 100 m² 以内的按 500 元/户补助，被搬迁房屋合法有效建筑面积 100 m² 以上的按 800 元/户补助，自行过渡按两次结算（选择货币化安置放弃在经开区购买定向商品房或定区域商品房的按一次结算）。

4、租房补助：

(1) 被搬迁人选择购买定点楼盘商品住宅房的，过渡期限按腾空让房之日起计算至定点商品房销售合同载明的交付时间（最少不低于 18 个月）。在基本过渡期（18 个月），租房补助按被搬迁房屋的合法有效建筑面积每月 4 元 / m² 予以补助，每户每月不足 1000 元的，按 1000 元予以补助。

(2) 被搬迁人选择购买定向商品房进行安置的，不计算过渡期，参照上述标准按 18 个月结算。

(3) 被搬迁人只选择货币安置的，不计算过渡期，参照上述标准按 6 个月结算。

(4) 因搬迁方原因导致选择购买定点楼盘安置的被搬迁人实际过渡期超过基本过渡期（18 个月）的，自超期之日起，租房补助按被搬迁房屋的合法有效建筑面积每月 8 元 / m² 予以补助，每户每月不足 1000 元的，按 1000 元予以补助。

(5) 选择定向商品房的部分安置或照顾面积不再享受延期过渡费的补偿。

5、农具补贴费：因搬迁不能搬迁的家具、农具等一次性每户补助 500 元。

6、未突击装修奖励费：对于未进行突击（劣质）装修或放弃突击（劣质）装修补偿的被搬迁户，按被搬迁房屋合法有效建筑面积 50 元/m² 给予奖励。

7、腾空让房奖励费：规定时限内腾空让房的，按合法有效建筑面积 30 元/m² 给予补助；

8、提前签约奖：在正式签约时间（以具体公告为准）前为提前签约期；提前签约的，按被搬迁房屋合法有效面积奖励 100 元/m²，提前签约期结束以后不再享受。

9、机械搬迁补助：由有资质的资产评估公司按台套标准确定补偿金额，特殊现象根据具体情况在签订协议前由搬迁工作组集体共同决策商定补偿标准。

10、家庭自营（出租）小店搬迁补助：有证 5000 元/间，无证 3000 元/间。沿主干道被拆迁房屋用于超市、浴室、旅馆等直面经营服务活动的，按实际经营面积进行补贴，经营面积由拆

迁工作组会同审计现场勘察确定。

11、被搬迁户建造实际作其他用途的房屋建筑不得按住宅补偿，给予综合补助，面积由搬迁工作组确定。

12、天然气补助：根据实际支付费用，凭票结算。

四、其它规定

1、房屋搬迁后过渡期内新增人口按如下规定进行安置：

选择购买定点商品房安置的：

(1) 在被搬迁人在定点商品房选房前，新增人口可以选择定点房安置或货币补偿安置。

(2) 在被搬迁人在定点商品房选房后至定点房交付前的新增人口只得进行货币补偿安置。

2、被搬迁人只选择货币安置或购买定向商品房安置的，不计算过渡期，即腾空交房之日起新增人口不再进行安置。

3、签约时每户需认真填写安置调查意向，搬迁方将根据调查情况尽力匹配房源。

4、签约时每户标明签约时间精确到秒，先签约并在规定时间内腾空让房的先选房。

5、凡以上涉及时间的，以实际通知为准。

312 国道快速化改造项目（横林段） 企业搬迁补偿安置方案

为加快推进 312 国道快速化改造项目（横林段）项目集体土地房屋搬迁安置工作，切实维护广大被搬迁人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《江苏省土地管理条例》、《常州市市区征地房屋拆迁补偿安置办法》（常政规〔2012〕1 号文）、《关于调整征地房屋拆迁补偿安置有关政策的通知》（武征办发〔2017〕5 号）、《关于调整经开区房屋征迁补偿有关标准的通知》（常经征指发〔2020〕13 号）、常住建〔2022〕252 号《关于印发常州市国有土地上征收房屋等级和建安工程重置价格等标准的通知》等法律法规规定结合本镇实际情况，特制定如下搬迁补偿安置方案：

一、房屋搬迁补偿

1、合法建筑

房屋、土地权证上已有载明的建筑物为合法建筑，按房屋重置价作价评估。

房屋搬迁涉及被拆除房屋重置成新价的，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照常住建〔2022〕252 号的评估标准评估后确定。

2、有效建筑

房屋、土地权证上未载明的建筑，07 版航拍图上载明的建筑经相关部门认定后可参照合法建筑进行补偿的，称为合法建筑。

3、其他无证建筑

除 1、2 两项合法、有效建筑以外的建筑物：

（1）生产用房：规范建造且根据工作组五位一体实地查勘并共同界定实际生产使用的房屋，以文件标准评估后补偿（结构简单的建筑由评估机构按实评估予以补贴），可享受除提前签约奖、货币化安置奖外的其它奖励和补助。

（2）其他建筑：突击建造的或结构简单的建筑由评估机构按实评估予以补贴，不享受其他补助及奖励费。

4、装修及附属设施补偿

（1）房屋的装修附属设施，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照常住建〔2022〕252 号文的评估标准评估后确定。

（2）如装修或附属设施的实际重置价与文件标准有较大差异的或文件上没有相应补偿标准的，评估机构按实评估补偿（标准详见附件 1）。

（3）对于不合格装修和劣质材料装修，由评估机构严格控制补偿标准，按质论价补偿。

二、房屋搬迁补助和奖励

1、提前签约奖励费：

被搬迁企业在规定的提前签约期限内签约的，按实际拆除合法有效建筑面积每平方米不超过 50 元奖励，逾期不作奖励。

2、搬迁补助费：

拆除企业生产用房后，不需搬迁设备的，不补偿设备搬迁费；需搬迁的，其设备的拆除、搬迁、安装等费用，按被拆除企业合法有效建筑面积内的房屋及虽在航拍图外但根据工作组五位一体实地查勘并共同界定为实际航外生产用房建筑面积的重置价格的 15%给予补偿。特殊的机械设备的拆除、搬迁、安装补偿费以及较为复杂的专业设备经镇同意可以聘请专业机构进行评估补偿。

3、临时安置费：

按被拆除合法有效建筑面积内的房屋及虽在航拍图外但根据工作组五位一体实地查勘并共同界定为实际航外生产用房建筑面积，按每月每平方米 6 元一次性支付 6 个月的临时安置补助费。

4、停产停业损失：

拆除企业生产用房导致企业停产停业的，按合法有效建筑面积内的房屋及虽在航拍图外但根据工作组五位一体实地查勘并共同界定为实际航外生产用房建筑面积每平方米 18 元或按被拆除房屋评估总额（含装修）的 6%给予一次性综合补偿。

5、腾空让房奖励：

被搬迁企业在规定时间内腾空让房的，按拆除的合法有效建筑面积内的房屋及虽在航拍图外但根据工作组五位一体实地查勘并共同界定为实际航外生产用房建筑面积给予每平方米不超过 30 元奖励，逾期不作奖励。

6、相关营业补贴：

沿主干道被拆迁房屋用于超市、浴室、旅馆等直面经营服务活动的，按实际经营面积进行补贴，经营面积由搬迁工作组会同审计现场勘察确定，补贴标准如下：房屋一楼不超过 300 元/m²、二楼按一楼标准 60%计算、三楼及以上按一楼标准 40%计算。

7、高压配变补偿：

拆除或搬迁被搬迁企业配套的专用变压器按 1000 元/KV 进行补偿、其他如天然气等按相关规定或实际搬迁、移装费用进行补偿。

8、相关环保设施设备补偿：

企业等原缴纳的污水接管费用按相关协议、票据按实际情况给予退款。企业在拆除过程中需清理的污水、污酸按规定由企业自行处理并验收合格后才予拆除。

三、房屋搬迁安置

企业搬迁全部实行货币补偿安置，具体补偿安置奖励参照武政发〔2009〕96 号、常经征指发〔2020〕13 号文件相关规定执行。具体奖励标准为：按被搬迁企业合法有效建筑面积重置价格的 10%给予奖励，按被搬迁企业前三年在本拆迁地块范围内发生应税行为入库税额（营业税、企业所得税、增值税）平均值的 15%给予奖励。

四、土地补偿

企业已取得集体土地使用证的，补偿标准按照武征办发〔2017〕5 号、常经征指发〔2020〕13 号执行（包含对村集体的补偿费用）。

五、其它规定

- 1、对于企业室外、露天的价值量较大的可搬迁设备，由具有专业资质的评估机构按实评估；
- 2、对于企业的天然气设施、雨污水改造工程，按合同价据实补偿；
- 3、企业搬迁中涉及的打桩建造的房屋，企业可提供图纸的打桩基础经搬迁工作组检查符合图纸建造的可视造价情况、建造方式由专业公司进行评估并补偿。无法提供正规建造图纸的，在厂房拆除后开挖按实参照上述标准进行补偿。
- 4、对于企业填土、垫层的补偿，根据国土测绘部门勘界报告的面积、勘探公司实际勘探的填土深度，按碎石不超过 40 元/m³、泥土不超过 25 元/m³的标准补偿。
- 5、涉及企业的墙体修复按照 180 元/m²进行补偿，修复面积由搬迁工作组现场测量后确认。墙体修复工程由企业自行设计、施工。
- 6、其他相关文件中未明确补偿标准的特殊设施、设备及地下隐蔽设施等，由企业提出申请，实施单位、评估公司、审计单位初审后提出补偿建议，由搬迁工作组集体共同决策确定补偿。
- 7、涉及被搬迁范围内的地面附着物依据武政办发〔2017〕118 号评估补偿。

六、备注

- 1、企业房屋搬迁补偿款在签订搬迁协议后支付 30%，房屋腾空交付后支付 60%，10%余款在企业配合注销权证权证或完成变更手续后付清。
- 2、土地补偿款在企业搬迁结束后，由镇按征地面积结合相应补偿标准统一支付给所在村委，由村委按其与企业的协议规定再行支付。

312 国道快速化改造项目（遥观段） 民房搬迁补偿安置方案

为加快推进 312 国道快速化改造项目（遥观段）集体土地上房屋搬迁安置工作，切实维护广大被搬迁人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《江苏省土地管理条例》、《常州市市区征地房屋拆迁补偿安置办法》（常政规〔2012〕1 号文）、《关于印发常州市武进区征地房屋拆迁补偿和安置办法的通知》（武政发〔2009〕96 号文）、《关于调整征地房屋拆迁补偿安置有关政策的通知》（武征办发〔2017〕5 号）、《关于调整经开区房屋征迁补偿有关标准的通知》（常经征指发〔2020〕13 号）等法律法规规定结合本镇实际情况，特制定如下搬迁补偿安置方案：

一、房屋搬迁补偿

1、合法建筑

房屋、土地权证上已有载明的建筑物为合法建筑，按房屋重置成新价作价评估；公寓房安置或货币安置的按评估价的 110% 给予补偿。

房屋搬迁涉及被拆除房屋重置成新价的，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照有关评估标准评估后确定。

2、有效建筑

房屋、土地权证上未载明的建筑，由相关部门组织认定后可参照合法建筑进行补偿的，称为有效建筑，享受按评估价的 110% 给予补偿、过渡费、提前搬家奖励费、未突击装修奖励费及其他以面积为单位的奖励或补助。

3、其他建筑

除 1、2 两项合法、有效建筑以外的建筑物，在配合支持搬迁工作的情况下，由评估机构进行按实评估、补偿，但不计入该户享受有关补助及奖励的合法有效建筑面积。

4、装修及附属设施

（1）房屋的装修附属设施，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照有关评估标准评估后确定。

（2）如装修或附属设施的实际重置价与文件标准有较大差异的或文件上没有相应补偿标准的，评估机构按实评估补偿。

（3）对于不合格装修和劣质材料装修，由评估机构严格控制补偿标准，按质论价补偿。

二、房屋搬迁安置

集体土地被搬迁人应安置建筑面积，根据列入安置人口和照顾人口的人数按每人 40 m²核定。安置人口和照顾人口的确定按《常州市武进区征地房屋拆迁补偿和安置办法》（武政发〔2009〕96 号文）相关规定结合遥观镇实际情况确定执行。被搬迁人可以选择货币安置或购买定点商品房进行安置。

1、货币安置

货币安置是指在征地房屋搬迁中，被搬迁人选择货币补偿后自行解决住宅的安置方式。具体操作办法补偿价格如下：

（1）按有关规定办理审批；

(2) 安置人口货币补偿标准: $40 \text{ m}^2/\text{人} \times 2800 \text{ 元}/\text{m}^2 = 112000 \text{ 元}/\text{人}$;

(3) 照顾人口货币补偿标准: $40 \text{ m}^2/\text{人} \times 2450 \text{ 元}/\text{m}^2 = 98000 \text{ 元}/\text{人}$;

(4) 被搬迁房屋合法有效建筑面积大于安置对象和照顾对象应安置的总建筑面积的货币安置金额 = (被搬迁房屋合法有效建筑面积 - $40 \text{ 平方米} \times \text{安置人口数} - 40 \text{ 平方米} \times \text{照顾人口数}$) $\times 500 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。

2、购买定点商品房

(1) 被搬迁人选择货币化安置补偿后, 可选择购买定点商品房。

(2) 定点商品房地地点及户型如下:

①新建定点商品房地地点: 遥观镇镇区。

②基本户型为 80 m^2 、 120 m^2 , 高层、期房, 性质为商品住宅房, 具体房源及实际面积以选房、交付、结算为准。

(3) 被搬迁人可购买定点商品房面积不超过安置人口面积+照顾人口面积+户型调节面积, 户型调节面积每户限购 40 m^2 。

(4) 结算基价及购房补助

①定点商品房结算基准价格 $4800 \text{ 元}/\text{m}^2$ (不含楼层等相关系数)。

②对购买定点商品住宅房的按以下标准给予被搬迁人购房补助:

以被搬迁人购买的定点商品住宅房建筑面积为计算基础, 对不超过“安置人口面积+照顾人口面积+户型调节面积”部分建筑面积, 按 $1400 \text{ 元}/\text{m}^2$ 进行补助, 超过部分不享受购房补助。

(5) 选房顺序采用“抓阄”的方式公平产生, 由搬迁实施单位组织选房。

(6) 选择购买定点商品房进行安置的, 物业管理费、电梯运行费、房屋维修基金等各项代收费用按各楼盘对外市场销售类似房屋的标准执行, 由被搬迁人承担, 契税减免按有关政策执行。

3、购买定向商品房

(1) 被搬迁人在签订补偿安置协议并腾空让房后三个月内, 在常州经济开发区(丁堰、潞城、戚墅堰街道, 横林、遥观、横山桥镇) 范围内除定点房源外的其他商品房楼盘购买新建商品住宅房(不含二手房) 的, 按以下标准给予被搬迁人购房补助:

以被搬迁人购买的定向楼盘商品住宅房建筑面积为计算基础, 对不超过“安置人口面积+照顾人口面积+户型调节面积”部分建筑面积, 按 $1000 \text{ 元}/\text{m}^2$ 进行补助, 超过部分不享受购房补助, 户型调节面积每户限购 40 m^2 。

(2) 选择购买定向商品房进行安置的, 物业管理费、电梯运行费、房屋维修基金等各项代收费用按各楼盘对外市场销售类似房屋的标准执行, 由被搬迁人承担, 契税减免按有关政策执行。

4、被搬迁人选择同时购买定点商品房和定向商品房的, 享受补助的总面积不得超过“安置人口面积+照顾人口面积+户型调节面积”。

三、补助和奖励

1、按时丈量评估奖励费: 对被搬迁人在规定日期前配合丈量评估的按每户 3000 元 给予奖励, 超过规定时间的不予奖励, 具体时间以现场公告为准。

2、签字综合奖励费:

在规定时间内签约的享受 $100 \text{ 元}/\text{m}^2 + 5000 \text{ 元}/\text{户}$, 逾期作自动放弃奖励处理, 具体签约阶段时间以现场公告为准。

3、搬家补助费：被搬迁房屋合法有效建筑面积 100 m²以内的按 500 元/户补助，被搬迁房屋合法有效建筑面积 100 m²以上的按 800 元/户补助，自行过渡按两次结算（选择货币化安置放弃在经开区购买定向商品房或定区域商品房的按一次结算）。

4、租房补助：

（1）被搬迁人选择购买定点楼盘商品住宅房的，过渡期限按腾空让房之日起计算至定点商品房销售合同载明的交付时间（实际过渡期低于 6 个月的，按 6 个月结算）。在基本过渡期（18 个月），租房补助按被搬迁房屋的合法有效建筑面积每月 4 元 / m²予以补助，每户每月不足 1000 元的，按 1000 元予以补助。

（2）被搬迁人只选择货币安置的，不计算过渡期，参照上述标准按 6 个月结算。

（3）因搬迁方原因导致选择购买定点楼盘安置的被搬迁人实际过渡期超过基本过渡期（18 个月）的，自超期之日起，租房补助按被搬迁房屋的合法有效建筑面积每月 8 元 / m²予以补助，每户每月不足 1000 元的，按 1000 元予以补助。

（4）部分选房并交付后，剩余过渡费按比例结算。

5、农具补贴费：因搬迁不能搬迁的家具、农具等一次性每户补助 500 元。

6、未突击装修奖励费：对于未进行突击（劣质）装修或放弃突击（劣质）装修补偿的被搬迁户，按被搬迁房屋合法有效建筑面积 50 元/m²给予奖励。

7、腾空让房奖励费：规定时限内腾空让房的，按合法有效建筑面积 30 元/m²给予补助；

8、提前签约奖：在提前签约期内签约的，按被搬迁房屋合法有效面积奖励 100 元/m²，逾期不再享受，具体时间以现场公告为准。

9、机械搬迁补助：由有资质的资产评估公司按台套标准确定补偿金额，特殊现象根据具体情况在签订协议前由搬迁工作组集体共同决策商定补偿标准。

10、家庭自营（出租）小店搬迁补助：有证 5000 元/间，无证 3000 元/间。村庄周边临路被搬迁房屋用于超市、浴室、旅馆等直面经营服务活动的，按实际经营面积进行补贴，经营面积由拆迁工作组会同审计现场勘察确定，补贴标准如下：房屋一楼不超过 300 元/m²、二楼按 60% 计算、三楼及以上按 40% 计算。

11、被搬迁户建造的实际作其他用途的房屋建筑（含租地建房、祠堂、村活动中心、村组仓库等）不得按住宅补偿，给予 100 元/m²签约奖、100 元/m²提前签约奖、50 元/m²腾空奖和 250 元/m²的综合补助，面积由搬迁工作组确定。

四、其它规定

1、房屋搬迁后过渡期内新增人口按如下规定进行安置：

选择购买定点商品房安置的：

（1）在被搬迁人在定点商品房选房前，新增人口可以选择定点房安置或货币补偿安置。

（2）在被搬迁人在定点商品房全部选房后至定点房交付前的新增人口只得进行货币补偿安置。

2、被搬迁人只选择货币安置的，不计算过渡期，即腾空交房之日起新增人口不再进行安置。

3、签约时每户需认真填写安置调查意向，搬迁方将根据调查情况尽力匹配房源。

4、签约时每户标明签约时间精确到秒。

5、凡以上涉及时间的，以实际通知为准。

312 国道快速化改造项目（遥观段） 企业搬迁补偿安置方案

为加快推进 312 国道快速化改造项目（遥观段）集体土地企业搬迁安置工作，切实维护广大被搬迁企业的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《江苏土地管理条例》、《常州市市区征地房屋拆迁补偿安置办法》（常政规〔2012〕1 号文）、《关于印发常州市武进区征地房屋拆迁补偿和安置办法的通知》（武政发〔2009〕96 号文）、《关于调整征地房屋拆迁补偿安置有关政策的通知》（武征办发〔2017〕5 号）、《关于调整经开区房屋征迁补偿有关标准的通知》（常经征指发〔2020〕13 号）、《关于印发常州市国有土地上征收房屋等级和建安工程重置价格等标准的通知》（常住建〔2022〕252 号）等法律法规规定结合本镇实际情况，特制定如下征地搬迁补偿安置方案：

一、房屋搬迁补偿

1、合法建筑

房屋、土地权证上已有载明的建筑物为合法建筑，按房屋重置价作价评估。

房屋搬迁涉及被拆除房屋重置价的，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照常住建〔2022〕252 号的评估标准评估后确定。

2、有效建筑

房屋、土地权证上未载明的建筑，07 版航拍图上载明的建筑物由相关部门组织认定后可参照合法建筑进行补偿的，称为有效建筑，可享受方案规定的各项奖励及补助。

3、其他无证建筑

除 1、2 两项合法、有效建筑以外的建筑物：

（1）生产用房：规范建造且根据搬迁工作组实地查勘并共同界定实际生产使用的房屋，以文件标准评估后补偿，可享受除提前签约奖、货币化安置奖外的其它奖励和补助。

（2）其他建筑：突击建造的或结构简单的建筑由评估机构按实评估予以补贴，不享受其他补助及奖励费。

4、装修及附属设施补偿

（1）房屋的装修附属设施，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照常住建〔2022〕252 号的评估标准评估后确定。

（2）如装修或附属设施的实际重置价与文件标准有较大差异的或文件上没有相应补偿标准的，评估机构按实评估补偿。

（3）对于不合格装修和劣质材料装修，由评估机构严格控制补偿标准，按质论价补偿。

二、房屋搬迁补助和奖励

1、提前签约奖励费：被搬迁企业在规定的提前签约期限内签约的，按实际拆除合法有效建筑面积每平方米不超过 50 元奖励，逾期不作奖励。

2、搬迁补助费：拆除企业生产用房后，其设备的拆除、搬迁、安装等费用，按被搬迁企业合法有效建筑面积内的房屋及根据搬迁工作组五位一体实地查勘并共同界定为实际航外生产用

房的重置价格的 15%给予补偿。特殊的机械设备的拆除、搬迁、安装补偿费以及较为复杂的专业设备搬迁经镇同意可以聘请专业机构进行评估补偿。

3、临时安置费：按被拆除合法有效建筑面积内的房屋及根据搬迁工作组五位一体实地查勘并共同界定为实际航外生产用房的建筑面积，按每月每平方米 6 元一次性支付 6 个月的临时安置补助费。

4、停产停业损失：拆除企业生产用房导致企业停产停业的，按被拆除合法有效建筑面积内的房屋及根据搬迁工作组五位一体实地查勘并共同界定为实际航外生产用房的建筑面积每平方米 18 元或按被拆除房屋评估总额（含装修）的 6%给予一次性综合补偿。

5、腾空让房奖励：被搬迁企业在规定时间内腾空让房的，按被拆除合法有效建筑面积内的房屋及根据搬迁工作组五位一体实地查勘并共同界定为实际航外生产用房的建筑面积给予每平方米不超过 30 元奖励，逾期不作奖励。

6、不再新征土地奖励：选择货币补偿安置，并在具体明确时间内签约及搬迁的，统一按土地权证载明的面积，给予不超过 4 万元/亩的不再新征土地奖励。

7、拆除或搬迁被搬迁企业配套的专用变压器按 1000 元/Kv 进行补偿、其他如天然气等按相关规定或实际搬迁、移装费用进行补偿。

8、企业等原缴纳的污水接管费用按相关协议、票据按实际情况给予退款。企业在拆除过程中需清理的污水、污酸按规定由企业自行处理并验收合格后才予拆除。

9、企业搬迁中涉及的打桩建造的房屋，企业可提供图纸的打桩基础经搬迁工作组检查符合图纸建造的可视造价情况、建造方式由专业公司进行评估并补偿。无法提供正规建造图纸的，在厂房拆除后开挖按实参照上述标准进行补偿。涉及企业基础填层，深度由土地勘探部门实际勘探、面积由国土部门确定后按 25 元/立方米进行补偿。涉及企业的墙体修复按照 180 元/m²进行补偿，修复面积由搬迁工作组现场测量后确认。墙体修复工程由企业自行设计、施工。

三、企业搬迁安置

企业搬迁全部实行货币补偿安置，具体补偿安置奖励参照武政发〔2009〕96 号文件相关规定执行。具体奖励标准为：按被搬迁企业合法有效建筑面积重置价格的 10%给予奖励，按被搬迁企业前三年在本拆迁地块范围内发生应税行为入库税额（营业税、企业所得税、增值税）平均值的 15%给予奖励。

四、土地补偿

企业已取得集体土地使用证的，补偿标准按照武征补发〔2020〕8 号执行。

五、其它规定

1、相关文件中未明确补偿标准的设施、设备及地下隐蔽设施等，由企业提出申请，实施单位、评估公司、审计单位审核后提出补偿建议，由搬迁工作组集体共同决策确定补偿。

2、企业房屋搬迁补偿款在签订拆迁协议后支付 30%，余款在企业腾空让房验收合格后全部付清。

3、土地补偿款在企业搬迁结束后，由镇按征地面积结合相应补偿标准统一支付给所在村委，由村委按其与企业的协议规定再行支付。